

ACCORDO PRELIMINARE DI CESSIONE AREE

Tra

i sig.ri **BASIOLA MAURIZIO** nato a Cremona, il 15.12.1947 e **CORBANI CLAUDIA** nata ad Acquanegra Cremonese (CR) il 03.12.1950, e residenti in Crema (CR), Viale Santa Maria della Croce, di seguito denominato "PROPRIETA"

e

l'**ENTE DI GESTIONE DEL PARCO DEL SERIO** con sede in Romano di Lombardia (BG) – Piazza Rocca, 1 – di seguito denominato "PARCO" e rappresentato dalla **DOTT.SSA ARCH. LAURA COMANDULLI** nata a Crema (CR) il 02.10.1969, e domiciliata, per carica, presso il Parco regionale del Serio, Piazza Rocca, 1 a Romano di Lombardia (CR), in qualità di direttore dell'ente stesso,

Il **COMUNE DI CREMA** con sede in Crema (CR) – Piazza Duomo, 25 – di seguito denominato "COMUNE" e rappresentato dal nato a il, e residente in (.....) via/piazza....., n°, in qualità di,

PREMESSO CHE:

- La proprietà possiede aree site in Comune di Crema (CR) censite al N.C.E.U. come segue:

Fg 6 mappale 400, sup. 950 mq;

Fg 6 mappale 402, sup. 575 mq;

Confini: come da mappe catastali allegato al presente atto preliminare;

- su una porzione di tali aree è intenzione del Parco regionale del Serio e del Comune di Crema realizzare un collegamento ciclopedonale, nel tratto che va dal Viale Santa Maria della Croce al "Lascito Chiappa";

- il Comune di Crema, con Delibera del Consiglio Comunale n° 55 del 16/06/2011, ha approvato il Piano di Governo del Territorio, di qui in avanti denominato "PGT", in cui è previsto di destinare parte della superficie in oggetto a pista ciclopedonale (tavola PdS_6 - Sistema infrastrutturale - ART. 23 N.T. del PdS. E art. 40.1 N.T. del PdR);

- la modalità di acquisizione delle aree per nuove piste ciclopedonali avviene con pianificazione attuativa, con lo strumento della compensazione edilizia o per espropriazione per pubblica utilità (art. 23 comma 3 del PdS)

- sull'area ceduta è prevista l'applicazione del criterio incentivante perequativo disciplinato dal documento di piano per gli ambiti di trasformazione e negli ambiti del tessuto urbano di completamento (art. 11 e 12 N.T. Piano dei Servizi PdS 11);

- secondo art. 11 – 12 delle N.T. del PdS è concesso un indice di utilizzazione territoriale di 0,1 mq/mq nel caso in cui vengano cedute all'Amministrazione Pubblica aree d'interesse pubblico appositamente indicate nel Piano dei Servizi nella tavola PdS4;
- tale indice genera una superficie lorda di pavimento realizzabile all'interno degli ambiti di trasformazione per i quali è data questa possibilità o negli ambiti del tessuto urbano consolidato assoggettati a pianificazione attuativa, previa valutazione dell'Amministrazione comunale;
- dalla planimetria allegata si evince il sedime della pista e delle aree di sua pertinenza, necessarie a garantire spazi adeguati per consentire l'accesso per eventuali interventi di manutenzione straordinaria da parte dell'Agenzia Interregionale per il Fiume PO (A.I.PO);
- dalla planimetria allegata si evince che l'area in cessione è di circa 280 metri quadrati (mq);
- secondo N.A. del PdS del Comune di Crema si genererà una superficie lorda di pavimento di 28 mq (0,1 mq/mq) realizzabile all'interno degli ambiti di trasformazione per i quali è data questa possibilità o negli ambiti del tessuto urbano consolidato assoggettati a pianificazione attuativa, previa valutazione dell'Amministrazione comunale;
- la PROPRIETA' non intende avvalersi di tale incentivazione (compensazione edilizia) ma intende, di comune accordo con il PARCO, trasformarla in opere eseguite da quest'ultimo per garantire la difesa e la sicurezza della PROPRIETA' e preservarne la qualità della vita in termini di igiene, sicurezza, privacy, accessi, servizi etc.;
- a tale scopo in apposito elaborato cartografico e relazionale (capitolato e computo metrico), che debitamente sottoscritto dalle parti viene allegato al presente accordo, sono precisate le opere che il PARCO dovrà realizzare a propria cura e spese, e che, senza pretesa di esaustività, possono così sintetizzarsi:
 - le caratteristiche della recinzione (estensione, altezza, materiali) da porre a delimitazione del confine fra la proprietà privata e l'area oggetto di cessione, progettata e realizzata a protezione della proprietà Basiola/Corbani dei fruitori che percorreranno il nuovo itinerario;
 - le caratteristiche dell'accesso alla ciclabile dalla proprietà Basiola/Corbani (larghezza minima 1,50 ml);
 - le caratteristiche del pozzetto e del tubo sotto traccia, attraversante la ciclabile, per all'attingimento dell'acqua dal fiume Serio a favore della PROPRIETA';
 - le modalità di smaltimento delle acque piovane dalla PROPRIETA';

- le caratteristiche dell'essenza arborea da porre a confine;
- le possibilità di piantumazione all'interno della PROPRIETÀ';
- le pendenze del tracciato;
- i confini.

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

1. La premessa costituisce parte integrante del presente accordo.
 2. la PROPRIETÀ, si impegna:
 - a) alla cessione al Parco del Serio della proprietà di mq. ... del mappale 400, e di mq..... del mappale 402, così come individuati nell'apposito elaborato planimetrico, entro trenta giorni da momento in cui il PARCO comunicherà con raccomandata a.r. la data di inizio effettivo dei lavori che non potrà essere superiore a 90 giorni complessivi, comunicazione che dovrà contenere anche il cronoprogramma dell'intervento con termine di giorni 90 per l'ultimazione delle opere;
 - b) a consentire al PARCO, dalla firma del presente accordo preliminare, la possibilità di accedere alle aree necessarie per la redazione del frazionamento catastale.
 3. La cessione - finalizzata esclusivamente e sotto pena di risoluzione di diritto del presente accordo e del successivo atto di trasferimento alla realizzazione dell'itinerario ciclopeditonale di collegamento fra Crema (Viale Santa Maria della Croce) ed il Lascito Chiappa - avverrà dopo che:
 - 3.1 il Parco avrà eseguito, a sue cura e spese, il frazionamento e il nuovo accatastamento della proprietà oggetto della cessione e deciso di dare effettivo corso ai lavori da iniziarsi entro 90 giorni dalla comunicazione di cui al precedente punto 2.a), secondo i tempi previsti nel relativo cronoprogramma;
 - 3.2 sarà inoltrata all'ente competente la pratica relativa al rilascio della licenza di attingimento di acque sotterranee e la concessione di derivare acqua pubblica da falda sotterranea per mezzo di un pozzo da terebrare (ai sensi del testo unico 1775/1933 e s.m.i.), all'interno della proprietà, ad uso irriguo e agricolo, in relazione alla quale il Comune di Crema assicura di avere già svolto, con esito positivo, una verifica preventiva presso la Provincia di Cremona. Le spese per la realizzazione e l'esecuzione del pozzo saranno a carico del Parco del Serio.
 4. Le opere e gli adempimenti a cui il PARCO è tenuto sono di seguito precisati e meglio descritti negli allegati elaborati cartografici e relazionali.
- Il Parco sarà in ogni caso tenuto:

4.1) alla fornitura e posa in opera, su porzione di area ceduta, della recinzione di cui alle premesse, con le caratteristiche concordate fra le parti e rappresentate nell'elaborato progettuale e nel capitolato allegati al presente accordo, che soddisfino le esigenze di entrambe le parti in causa;

4.2) *alla realizzazione nella citata recinzione di apposito cancello pedonale, secondo le caratteristiche meglio precisate negli allegati al presente accordo, che consenta alla PROPRIETA' di accedere liberamente alla ciclabile ed al fiume anche dopo la realizzazione dell'itinerario ciclabile, costituendosi contestualmente alla cessione delle aree e per atto pubblico apposita servitù; nell'ipotesi in cui le aree oggetto di cessione fossero interdette in perpetuo all'uso pubblico per motivi di superiore interesse (calamità, sopravvenienti disposizioni normative, etc) troveranno applicazione le norme del codice civile sulla estinzione delle servitù, mentre laddove l'interdizione dovesse essere solo temporanea, le limitazioni all'esercizio della servitù saranno circoscritte alla durata del divieto;*

4.3) al posizionamento, in corrispondenza di detto cancello pedonale, di adeguato pozzetto in cls prefabbricato e tubazione carrabile (con giunto tipo agricolo alle estremità) che consenta alla PROPRIETA' di derivare acqua a fini irrigui a favore della rimanente porzione di area in sua disponibilità;

4.4) a porre in essere tutti gli accorgimenti tecnici necessari per garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche in maniera tale che queste non gravino o ristagnino sulla residua area della PROPRIETA'.

5) Il PARCO, a fronte della cessione dell'area, oltre che alla realizzazione delle opere di cui al punto che precede si impegna altresì:

5.1 a realizzare i sovrappassi sui canali di scolo solo quando la recinzione posta a protezione della PROPRIETA' sarà ultimata;

5.2 a confermare o modificare, prima dell'inizio delle attività, i nominativi dei responsabili della gestione del progetto (Responsabile Unico del procedimento – RUP), nominati dall'Ente pubblico nella persona dell'arch. Laura Comandulli e dell'organizzazione e direzione lavori nella persona dell'arch. Massimo De Stefani che di comune accordo dovranno predisporre il programma operativo (di seguito CRONOPROGRAMMI) per la realizzazione del progetto medesimo.

5.3 a fornire, prima dell'inizio dei lavori, il Capitolato Speciale d'Appalto con indicate, per la ditta appaltatrice e tutti gli eventuali subappaltatori autorizzati, le modalità generali di svolgimento delle attività (fasce orarie, strumenti impiegati, crono

programma ecc), in modo tale da garantire che le attività programmate siano rese con continuità per il periodo preventivamente concordato;

5.4 a dare immediata comunicazione alla PROPRIETA', tramite RUP, delle interruzioni o di qualsiasi evento che possa incidere sul rispetto dei contenuti del presente preliminare di cessione che, per giustificato motivo, dovessero intervenire nello svolgimento delle attività;

5.5 a comunicare alla PROPRIETA' ogni evento che possa comportare un obiettivo impedimento alla realizzazione di quanto previsto in progetto e a concordare le necessarie modifiche che non potranno essere unilateralmente introdotte, ma dovranno essere oggetto di preventivo accordo tra le parti, che si impegnano a risolvere ogni problematica secondo buona fede;

5.6 a fare in modo che i responsabili della gestione del progetto vigilino sullo svolgimento delle attività, avendo cura di verificare che gli operatori rispettino i diritti, i beni, la riservatezza, la quiete, la sicurezza e le prerogative della PROPRIETA' e che le opere vengano svolte con modalità tecnicamente corrette e nel rispetto delle normative specifiche di settore;

5.7 a fare in modo che i responsabili verifichino i risultati del programma operativo ed il rispetto del cronoprogramma attraverso incontri periodici, visite sul posto e colloqui con la PROPRIETA';

5.8 ad accollarsi in via esclusiva, manlevando e tenendo indenne la PROPRIETA' da ogni responsabilità al riguardo, da eventuali danni a cose e a persone sia durante le operazioni preparatorie sia durante le fasi esecutive di realizzazione delle opere;

5.9 ad eseguire, a propria cura e spese, le opere delle eventuali rimessioni in pristino di tutte le aree interessate dal cantiere, al fine di rendere compatibile la destinazione d'uso dell'area in oggetto con la qualità dell'ambiente circostante;

5.10 a realizzare tutti gli interventi manutentivi di carattere ordinario e straordinario alla recinzione ed al cancello pedonale di sua esclusiva proprietà;

5.11 a realizzare tutti gli eventuali interventi manutentivi di carattere ordinario e straordinario alla siepe autoctona, (biancospino), posta a corredo della recinzione, fino al completo attecchimento, comunque per almeno 5 anni dall'esecuzione delle opere; la manutenzione della siepe verso lato pista ciclopedonale, sarà comunque sempre a carico del PARCO.

5.12 a realizzare tutti gli eventuali interventi manutentivi di carattere straordinario alla vegetazione ripariale esistente e a quella che verrà messa a dimora, al fine di

garantire la sua conservazione ed il monitoraggio del buono stato di salute, nonché la prevenzione di eventuali danni a cose e persone;

5.13 a garantire che l'uso della pista ciclopeditonale sia svolto in modo corretto, usando la diligenza del buon padre di famiglia, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, dei regolamenti comunali e delle disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'opera in oggetto.

6. Il PARCO inoltre sin da ora:

6.1 autorizza la PROPRIETA' a chiudere il passaggio ciclopeditonale, a valle (prima del ponte) e a monte (prima imbocco della pista nella proprietà centrale idroelettrica), con apposita segnaletica e impedimento al passaggio, nel caso di apertura di varchi o rotture della recinzione e per l'ipotesi in cui vi sia la necessità o l'opportunità di effettuare la manutenzione straordinaria della recinzione, per tutto il periodo necessario e finché non si sia ristabilita la regolare funzionalità della medesima;

6.2 si impegna, in caso di piena del fiume serio ad interdire questo tratto di pista con appositi sbarramenti al fine di impedirne la fruizione per ragioni di sicurezza ed incolumità pubblica.

6.3 garantisce, a ciò obbligandosi, che lungo la pista ciclabile, nel tratto oggetto di cessione, non saranno posizionati stalli (panchine e tavoli) atti alla sosta di persone, contenitori per la raccolta di immondizie varie, pali atti all'illuminazione della medesima;

6.4 esonera la PROPRIETA' da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, subiti e/o causati, anche a terzi, che potessero in qualsiasi momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto.

6.5 riconosce il diritto della PROPRIETA', a fini estetici o di privacy ad allignare essenze arboree ed arbustive a distanza inferiore dal confine rispetto a quella prevista dal codice civile, salvo l'obbligo della proprietà di procedere alla ordinaria manutenzione delle stesse. Eventuali danni causati alla nuova recinzione dalle alberature presenti nella PROPRIETA' saranno riparate sempre a cura e spese del PARCO;

6.6 assume su di sé ogni obbligo di pagamento di spese ed imposte del presente atto, di quello di cessione delle aree, così come di tutte le spese annesse, prodromiche e conseguenti, compresi gli onorari del notaio rogante;

6.7 si obbliga a riportare nell'atto notarile di acquisizione delle aree il vincolo che le stesse potranno essere utilizzate solo come itinerario ciclopedonale nonché tutti gli obblighi che rimarranno in capo al Parco di cui al presente accordo preliminare;

7. Il mancato rispetto degli impegni di cui ai punti da 1 a 6 assunti con il presente atto in dipendenza di responsabilità diretta di Parco e Comune ne comporterà la risoluzione di diritto, con obbligo della parte inadempiente al risarcimento dei danni e al ripristino dello stato dei luoghi.

8. Gli obblighi e le garanzie previsti nel presente accordo destinati a svolgere i loro effetti anche dopo la cessione delle aree saranno inseriti anche nell'atto notarile di trasferimento.

9. Per quanto non regolamentato dalla presente convenzione si rinvia alle disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

10. Il Comune di Crema subentrerà e assumerà tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo, in modo vincolante e irrevocabile, qualora il PARCO dovesse non adempiere più alle funzioni di ente garante ed esecutore della presente convenzione. Ai sensi dell'art. 28 dello statuto del parco alla eventuale cessazione o scioglimento dell'Ente, il suo patrimonio (materiale ed immateriale) verrà devoluto agli Enti aderenti al Parco secondo criteri da stabilirsi dalla comunità del Parco, previa intesa tra gli enti medesimi. L'eventuale Ente, diverso dal Comune di Crema, a cui dovessero pervenire le proprietà cedute e la recinzione, subentrerà negli obblighi assunti dal PARCO in questa sede e nel successivo atto pubblico.

Crema Li, Data

La proprietà

Il Parco

Il Comune di Crema